

ملف رقم 693316 قرار بتاريخ 12/01/2012

قضية المؤسسة العمومية الاقتصادية إقامة الدولة للساحل ضد (ب.ع)

الموضوع : إيجار - إيجار فندي - حق البقاء.

مرسوم رقم : 12-85.

مرسوم تنفيذي رقم : 92-101.

مرسوم تنفيذي رقم : 15-294.

المبدأ: لا حق في البقاء، في الإيجار الفندي.

ان المحكمة العليا

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 11/03/2010.

بعد الاستماع إلى السيد عميمور السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى نقض القرار المطعون فيه.

حيث أن الطاعنة المؤسسة العمومية الاقتصادية إقامة الدولة للساحل الممثل من طرف مديرها العام طعنت بطريق النقض بتاريخ 11/03/2010 بواسطة عريضة قدّمتها محاميتها الأستاذة عبد الوهاب بوجوجي وهيبة المعتمدة لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 24/01/2009 القاضي بـ: تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن المطعون ضده لم يجب رغم تبليغه بعرضة الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلاً.

حيث أن الأستاذة عبد الوهاب بوجمجي وهيبة أثارت في حق الطاعنة (03) أوجه للنقض.

الوجه الأول : المأمور من الخطأ في تطبيق القانون المادتين 1/467 و 514 من ق.م.إ.

بدعوى أن قضاة الموضوع اعتبروا العلاقة بين طرفي النزاع علاقة إيجار ومن ثم فان المطعون ضده يستفيد بحق البقاء في حين أن علاقة الإيجار منظمة بأحكام المادتين 1/467 و 514 من القانون المدني وبالتالي أن النزاع الراهن يحكمه المرسوم 97/294 وعليه فان القضاة أساووا تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض.

الوجه الثاني : المأمور من انعدام الأساس القانوني،
وذلك أن قضاة الموضوع من جهة طبقو المرسوم 97/294 إلا أنهم ذهبوا إلى القول بأن العلاقة بين الطرفين هي علاقة إيجار إلا أن هذا المرسوم لم يتعرض لها ولا لحق البقاء ومن ثم فالقرار معرض للنقض.

الوجه الثالث : المأمور من الخطأ في تطبيق القانون،
وحاصلة أن المطعون لا يمكنه الادعاء بحق البقاء في الأمكنة محل النزاع لكونه ليس له صفة المستأجر لأن الطاعنة لا يمكنها ابرام عقد الإيجار مع المستفيدين من الإقامة وعليه فالقرار يكون عرضة للنقض.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الثالث بالأفضالية : المأمور من الخطأ في تطبيق القانون،
حيث بالفعل فإنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة الموضوع برفضهم دعوى الطاعنة لعدم التأسيس تأسسوا في قرارهم على أن المرسوم 97/294

المنشئ للطاعنة "المؤسسة العمومية لإقامة الدولة" لم يحدد كيفية تنظيم العلاقات بينها والمستقدين من خدمتها لا سيما المادة 15 منه تشير إلى أن ممتلكات المؤسسة الطاعنة تخضع للأحكام التشريعية والتنظيمات المطبقة في مجال ممتلكات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري مما يفيد أنها تخضع للقانون العام وهذا مالا يتناسب مع مفهوم الفندقة التي تريد الطاعنة تطبيقه على العلاقة التي بينها والمطعون ضده.

حيث يستخلص من وقائع الدعوى أن الطاعنة رافعت المطعون ضده لإلزامه هو وكل من حل محله بـإخلاء الإقامة التي يشغلها لدى الطاعنة التي تحمل رقم 04 باعتباره يشغل الأمكانة محل النزاع بموجب عقود الأول مؤرخ في 31/07/1995 والثاني مؤرخ في 28/01/1996 والثالث مؤرخ في 03/04/2001 وبقراءة هذه العقود يتبين منها أن الإيجار يكون على سبيل الفندقة وليس على سبيل الاستعمال السكني فهو مؤقت وقابل للفسخ ولا يحق للمستفيد التمسك بحق البقاء في الأمكانة والمطالبة بإشعار مسبق لأجل إخلائها.

وحيث أنه لما كانت المادة 106 من القانون المدني تنص العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق طرفيه أو للأسباب التي يقررها القانون ومن هنا كان على القضاة التقييد بالعقد المبرم بين طرفي النزاع والتأكد فيما إذا طرفيه التزموا ببنوده من عدمها وكذا صفة المطعون ضده في شغل الأمكانة محل النزاع وعلى ضوء ذلك يمكنهم الفصل في النزاع سواء بالسلب أم بالإيجاب. وحيث بهذا فان قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا يكونون قد أساووا تطبيقا لقانون وعرضوا قضائهم للنقض والإبطال وذلك دون حاجة إلى لمناقشة الأوجه الأخرى.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده طبقا للنص المادة 378 من ق.أ.م.إ.

فاتهذه الأسبابقررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلاً وموضوعاً نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 24/01/2009 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون.
وإبقاء المصاريف على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر جانفي سنة ألفين واثنتي عشر من قبل المحكمة العليا
الغرفة العقارية-القسم الثاني-المترسبة من السادة :

رئيس القسم رئيسا	آيت قرين شريف
مستشارا مقررا	عميور السعيد
مستشارا	بوشليق علاء
مستشارا	بلمكر الهادي
مستشارا	الطيب محمد الحبيب

بحضور السيد: بن سالم محمد-المحامي العام،
ويمساعدة السيدة: هيشر فاطمة الزهراء-أمين الضبط.